

La definizione del compenso dell'Amministratore

Il compenso dell'amministratore

Avv. Andrea ANDRICH

Partiamo dal dato normativo:

Art. 1129 - Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

...[VIII]. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

...[XIV]. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

1) LA MANCATA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO E' CAUSA DI NULLITÀ' DELLA NOMINA

In questo dato (e proprio su questo dato) si àncora la prima decisione sistemica, che ha dato un'interpretazione "autentica" della disposizione.

Parlo di Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, (ud. 08/04/2022, dep. 22/04/2022), n.12927

Il fatto: la società condomina proponeva ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Corte di Appello, che aveva rigettato l'impugnazione avverso la delibera assembleare che nominava l'amministratore, senza – però- che si facesse luogo alla predefinizione consensuale del compenso. La Corte d'appello (interessante il rilievo, perché evidenzia delle condotte e delle circostanze che, nell'immaginario collettivo, sono idonei a sostituire la determinazione espressa, ma di cui la Cassazione afferma l'irrelevanza), soffermandosi proprio sulla nullità della nomina dell'amministratore per violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c., ha sostenuto che:

1. l'ammontare del compenso richiesto non deve necessariamente essere indicato nella delibera che conferisce l'incarico,
2. né emergere dal verbale, da cui – in concreto -
 - 2.1. risultava un preventivo indirizzato ai condomini,

2.2. dopo l'assemblea che approvava il bilancio preventivo, con riparto e piano rate, vi era l'indicazione del compenso attribuito all'amministratore.

Circostanze tutte che la Cassazione ritiene irrilevanti, atteso che viene accolto l'unico motivo di gravame a mezzo del quale veniva dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1129 c.c., comma 14, c.c., evidenziando come nel verbale di nomina dell'amministratore non vi fosse cenno alcuno né al compenso dovuto all'amministratore né alla documentazione preventivamente trasmessa ai singoli condomini.

Va evidenziato, peraltro, come il ricorso venne accolto su proposta del relatore (cons. Antonio Scarpa) che ne evidenziava la manifesta fondatezza:

- 1) sulla duplice premessa:
 - a) che la nomina dell'amministratore di condominio rientra fra le attribuzioni deliberative dell'assemblea (art. 1129 c.c., comma 1, e art. 1136 c.c., comma 4).
 - b) che – all'esito della riforma, la nomina si struttura come scambio di proposta ed accettazione, secondo quanto si desume altrettanto testualmente dal medesimo art. 1129 c.c., commi 2 e 14, nonché dall'art. 1130, n. 7, c.c., il quale dispone che la nomina dell'amministratore deve essere annotata in apposito registro
- 2) si conclude che, secondo il disposto dell'art. 1130 c.c., n. 7, e dall'art. 1136 c.c., u.c. si evince che la delibera di nomina dell'amministratore ed il correlato contratto di amministrazione debbano avere anche forma scritta (arg. da Cass. Sez. Unite, 30/12/1999, n. 943: *Per la formazione del regolamento di condominio (contrattuale o non contrattuale) è richiesta la forma scritta "ad substantiam", sicché la stessa forma occorre per la modifica delle relative clausole (nella specie, la clausola del regolamento vietava la sosta dei veicoli nel cortile comune, salvo specifiche eccezioni), non essendo sufficiente il consenso manifestato da tutti i partecipanti al condominio per fatti concludenti.*).
- 3) Ed allora, con riferimento al procedimento di nomina:
 - a) l'art. 1129 c.c., comma 14, prescrive, in particolare, che "l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta". Va segnalato che la dottrina ha evidenziato come la dialettica afferente la nomina possa svilupparsi in una duplice direzione: proposta (preventiva)/accettazione dell'assemblea oppure: designazione dell'assemblea /accettazione-comunicazione del compenso, accettato.
 - b) la nomina è nulla, ove non sia specificato l'importo del compenso, e tale omissione deve, appunto, ritenersi sanzionata da nullità;

- c) ciò avviene in forza di un principio generale (quello di di predeterminazione onnicomprensiva del compenso, da tenere – lo dico fin da ora – differenziato dalle spese -anticipazioni, che non possono essere ricomprese nell’ambito perimetrato dall’art. 1129 c.c.) e di un dato letterale (si tratta di) nullità "testuale", in quanto è stabilita dalla legge.
- 4) Perché sua validamente costituito il contratto di amministrazione condominiale ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste (e, quindi, la nullità “testuale” può ritenersi vanificata) se (e qui incontriamo quasi una linea – guida) se si verifica :
- a) la presenza di un documento, approvato dall'assemblea,
 - b) questo “documento” (secondo la dialettica offerta- accettazione) può essere integrato anche dal semplice richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso (e di cui, dunque, l’assemblea deve prendere conoscenza)
 - c) il contenuto di questo documento deve manifestare l'elemento essenziale della definizione esatta del corrispettivo offerto ed accettato
 - d) complesso articolarsi della dialettica negoziale non può ritenersi soddisfatto (neppure implicitamente) dalla semplice indicazione generica dell'importo dovuto a titolo di compenso, nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto.

In conclusione: è errore il ritenere (come hanno fatto i giudici di prossimità) nell’affermare che l’ammontare del compenso richiesto non deve necessariamente essere indicato nella delibera che conferisce l’incarico all’amministratore, né emergere dal verbale (e che – quindi – possa essere “implicito”).

È di particolare interesse una decisione di merito, che può esser sintetizzata nell’affermazione: libertà contrattuale non vuol dire arbitrio, essendo sempre possibile la verifica della sussistenza del perseguimento dell’ interesse meritevole di tutela.

Il Tribunale Milano sez. XIII, 17/06/2025, n.4949 ha ritenuto esser affetta da nullità per eccesso di potere la delibera assembleare con cui viene nominato il nuovo amministratore stabilendo un compenso sproporzionato, irragionevole e abnorme (rispetto a quello percepito dal precedente amministratore e alla consistenza delle spese condominiali ordinarie) in assenza di giustificazioni oggettive. Il giudice è tenuto a verificare la legittimità del deliberato anche sotto il profilo della razionalità e proporzionalità accertando se la volontà assembleare si sia formata perseguendo l’interesse condominiale o se, al contrario, risulti deviata da intenti estranei a vantaggio di soggetti specifici.

Sappiamo bene che l’ eccesso di potere è l’ unica ipotesi in cui è consentito al giudice distendere un controllo che vada ad interessare il “merito” della delibera, ciò perché il perseguimento di un fine (governo della cosa comune) diverso da quello istituzionalmente proprio dell’assemblea, realizza una

specifica ipotesi di violazione di legge: si tratta di stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea deliberante (Cass. n. 5889 del 2001; Cass. n. 19457 del 2005)

Osserva il Tribunale che l'impugnativa della delibera assembleare risulta viziata per eccesso di potere, dovendo – dunque – il giudice verificare in concreto se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al condominio, deviando dall'interesse della compagine condominiale, arrecando pregiudizio ai suoi partecipanti.

Vi sono specifici precedenti: la Suprema Corte – rileva la Corte meneghina - ha stabilito che "Nel caso in cui alcuni condomini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti, in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condomini di analoghe dimensioni, se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica (Cass. n. 15492 del 2007, e Cass. 7615/2023).

In concreto è proprio quella poco sopra riferita la situazione che si è determinata: il Condominio aveva deliberato bilanci di esercizio per spese non superiori ai 12.000,00 euro annui, il precedente amministratore ha sempre percepito compensi per euro 600,00 e – dalla lettura della motivazione – rileviamo che ben maggiore di tale importo è il compenso deliberato con la delibera dichiarata nulla, sì da esser definito “del tutto abnorme, irragionevole e sproporzionato”, sì da far ritenere che la delibera risultava ispirata dall'esclusivo intento di recare vantaggi al nuovo amministratore nominato con conseguente eccesso di potere. Per dare un'idea dei valori in gioco: al nuovo amministratore veniva attribuito un compenso pari ad euro 2.500,00 annui, rispetto all'amministratore uscente € 600,00 annui, la consistenza delle spese ordinarie sostenute dal condominio risultava pari ad euro 12.000,00. La nullità della delibera di nomina dell'amministratore per mancata indicazione del compenso – cristallizzata dalla Cassazione – non fa altro che consacrare un orientamento di merito che era già in via di consolidamento.

Questa decisione sembra porsi nella scia di Cassazione civile sez. II, 16/03/2023, n.7615, secondo la quale nel caso in cui alcuni condomini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti, in ordine

(ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condomini di analoghe dimensioni) se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica.

Si possono citare, seppur con diverse sfumature applicative: Tribunale Varese sez. II, 04/07/2024, n.672, La delibera con cui si nomina l'amministratore di condominio senza specificare il relativo compenso è nulla, a meno che non siano richiamate le comunicazioni inviate ai condòmini con l'indicazione dell'importo da corrispondere. Trattasi di nullità testuale, sicché la specificazione dell'importo è necessaria anche nel caso di rinnovo dell'incarico e non può ritenersi implicita, che – tuttavia – contrariamente alla Cassazione, valorizza la contabilizzazione del compenso espressamente perfezionata in acconcia delibera. In senso sostanzialmente conforme molti precedenti (tra quelli di maggior interesse): Tribunale di Busto Arsizio 03.02.2023 n° 152; Tribunale di Roma 16.01020123 n° 664, che – tuttavia – precisa: Il comma 14 dell'art. 1129 c.c. prevede che l'amministratore, al momento dell'accettazione dell'incarico o del successivo rinnovo, deve specificare analiticamente i suoi compensi, a pena di nullità della nomina stessa. Tale disposizione è finalizzata ad evitare che i condòmini si possano trovare di fronte a pretese economiche dell'amministratore non previamente concordate. Tuttavia va precisato che tale rischio non sussiste quando l'amministratore venga confermato, dal momento che in tal caso si intende confermato il compenso già proposto ai condòmini; conformi – sempre con riferimento alla necessità di indicazione del compenso solo nel caso di prima nomina, sempre Tribunale di Roma 21.02.2022 n° 2740, ripeto: interpretazione da ritenersi superata dopo la perimetrazione operata dalla Corte; Corte di Appello di Palermo 02.11.2022 n° 1792 In merito al compenso dell'amministratore di condominio, il nuovo comma 14 dell'art. 1129 c.c., richiede all'amministratore di specificare, all'atto dell'accettazione della sua nomina o conferma, in modo analitico l'importo del suo compenso per l'attività che andrà a svolgere, sia per la gestione ordinaria che per quella straordinaria. Ciò al fine di garantire la massima trasparenza ai condòmini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato. La specificazione del compenso costituisce un elemento essenziale del contratto di amministrazione e non tollera equipollenti, quali l'approvazione del bilancio. Sostanzialmente sulla stessa falsariga, Corte di Appello di Palermo 23.12.2021 n° 2049 secondo cui L'assenza di una gestione ordinata della contabilità, non ricostruibile neppure sulla base di indagini espletate nel corso del processo; il ritardato avvio delle azioni di recupero dei crediti condominiali; l'omessa comunicazione ai condòmini dell'avvenuta notifica di un decreto ingiuntivo in danno del condominio; il mancato adempimento delle obbligazioni condominiali; l'errata contabilizzazione dei consumi costituiscono tutti comportamenti atti a supportare la revoca dell'amministratore in base a quanto previsto dall'art. 1129 c.c., sì che vanno rigettate le richieste di

risarcimento azionate dall'amministratore responsabile di siffatte condotte, compresa la pretesa di pagamento del compenso. Si conferma così che – incisivamente, confermandosi l' esistenza di un ambito di intervento giudiziale - Tribunale Nola sez. I, 17/01/2023, n.123: Per il compenso dell'amministratore di condominio, accertato un parziale inadempimento in ordine alle operazioni da questo dovute, nel caso in cui l'accordo tra le parti sia determinato in relazione al numero dei condomini e non alle attività da svolgere nell'incarico, non è possibile procedere ad una diminuzione aritmetica del corrispettivo, ma va riquantificato in via equitativa. Decisione, quest' ultima, di particolare interesse pratico, posto che, sul presupposto che l'eccezione di inadempimento (avanzata dal condominio) risultava parzialmente fondata ed idonea a paralizzare solo parte della pretesa attorea, il tribunale prendeva atto che il corrispettivo dovuto era stato determinato con riferimento al numero complessivo dei condomini e non alle singole attività di cui si componeva l'incarico. Ciò impediva di operare (dovendo il giudice “bilanciare” i corrispettivi inadempimenti, non risultava possibile operare con criterio aritmetico, sottraendo il valore della prestazione non adempiuta dal corrispettivo, ciò imponendo il ricorso al criterio equitativo; resta – di contro – acclarato che, accertata la sussistenza di gravi irregolarità gestionali ex art. 1129 c.c., va rigettata – trattandosi di grave inadempimento – la richiesta di pagamento del compenso avanzata dall'amministratore cessato: così – per in una fattispecie particolarmente complessa ed articolata – Corte di Appello di Palermo 23.12.2021 n° 2049.

2) COME DEFINIRE IN CONCRETO IL COMPENSO DOVUTO E L'ATTIVITÀ' DA REMUNERARE

Dobbiamo occuparci ora delle concrete modalità di determinazione del compenso, rispetto alla quale (salva la definizione più sopra riferita in tema di eccesso di potere) la giurisprudenza non offre particolari aiuti.

Soccorre una pregevole (anche se non del tutto in linea con la ricostruzione proposta dalla cassazione) decisione di merito (Tribunale Pavia sez. III, 08/09/2021 n.1142 , con specifico riferimento al compenso richiesto per la verifica documentale. Prendendo le mosse dall' art. 1129 c. 14 il Tribunale ricorda esser è consapevole di un primo indirizzo di merito secondo cui, rispetto alla nomina dell'amministratore 'dalla lettura dell'art. 1129, comma 14, c.c. si evince che l'ammontare del compenso richiesto dall'amministratore non deve necessariamente essere indicato nella delibera assembleare. Infatti, per espressa disposizione di legge, esso può essere precisato dall'amministratore all'atto di accettazione della nomina, atto che può intervenire in un momento anche successivo alla delibera stessa. Non é, pertanto, nulla né annullabile la delibera assembleare di nomina dell'amministratore, che non riporti gli elementi di cui all'art. 1129, comma 14 cit.' (Trib. Palermo 9 febbraio 2018)

Oppone – tuttavia- di aderire al contrario orientamento maggioritario, secondo il quale l'indicazione analitica del compenso all'amministratore condominiale (pur se le decisioni citate nella pronuncia in commento escludono – contraddittoriamente – che il “preventivo” si concretizzi nell'assunzione di un obbligo negoziale da parte dell'amministratore) e' obbligatoria all'atto della nomina, pena la nullità della nomina stessa, per ragioni di trasparenza e chiarezza nella gestione condominiale a tutela dei condomini (soggiungo: rilevanti anche in sede di verifica deontologica della condotta) e al diritto degli stessi ad essere edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, (cfr. sentenza Tribunale Massa 6 novembre 2017)' (in termini con giurisprudenza citata Trib. Salerno, 25.08.2020, n. 2092 nello stesso senso del Trib. Roma 7912/2018 Trib. Roma, 24.09.2019, n. 18028); si richiama – inoltre - (Trib. Bolzano, 24.02.2020, n. 214), secondo il quale 'un conteggio preciso e dettagliato sarebbe sempre auspicabile e nell'interesse di tutti i condomini...'

Il Tribuanle richiama – poi – un obiter cerziorato dalla Corte regolatrice, secondo il quale il dovere di analitica precisazione ben può esser inteso che in tale indicazione debbano includersi anche i compensi legati all'esecuzione di eventuali attività straordinarie' (in termini Cass. 02.03.2018, n. 5014)

Con particolare riferimento alla modalità di composizione del corrispettivo dovuto all'amministratore 'l'esercizio della facoltà del singolo condomino di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili non deve risolversi in un onere economico per il condominio, sicché i costi relativi alle operazioni compiute devono gravare esclusivamente sui condomini richiedenti a vantaggio della gestione condominiale (Cass. Sez. 2, 29/11/2001, n. 15159), e non invece costituire ragione di ulteriore compenso in favore dell'amministratore, trattandosi comunque di attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, e perciò da ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale (arg. da Cass. Sez. 2, 28/04/2010, n. 10204; Cass. Sez. 2, 12/03/2003, n. 3596) (in termini con giurisprudenza citata Cass. 28.2.2018 n. 4686): dal che l' evidente necessità che tutte le prestazioni siano specificatamente e dettagliatamente definite nell' offerta – contratto, sì da vanificare il canone di portata generale dell' onnicomprensività del compenso, secondo il quale l'attività strictu sensu riferibile alla gestione dell'amministrazione condominiale, in via ordinaria, (nell'ambito della quale devono considerarsi compresi sia i solleciti ai condomini morosi, sua l'assistenza in caso di richiesta di copie) deve ritenersi inclusa (beninteso, salva diverso accordo negoziale) nel corrispettivo complessivo, espressamente da intendersi come onnicomprensivo. Lo stesso, definisce il Tribunale, con riferimento al compenso orario per la richiesta di copie, la giurisprudenza consolidata riconosce esclusivamente un

rimborso spese ed esclude che possa giustificare un compenso per l'amministratore (Cass. 29.11.2001, n. 15159; Cass. 4686/2018 cit.).

Anche la Corte coerenziatrice ha avuto modo di occuparsi di questa prospettiva, che ha sostanzialmente confermato quanto già trascorso dalla giurisprudenza di merito: Cassazione civile sez. II, 29/05/2025, n.14428, chiamata a pronunciarsi sulla dedotta nullità della nomina dell'amministratore per mancata analitica indicazione del compenso, ha sostanzialmente confermato la decisione della Corte territoriale che ha escluso che si potesse ritenere nulla la delibera di nomina dell'amministratore, atteso che l'indicazione del compenso all'atto della sua nomina, seppur espresso in un importo forfettario, vi era stata. Le esigenze sottese all'art. 1129, comma 14, c.c. - dicevano i giudici territoriali - delineano una ratio "finalizzata ad evitare che i condomini alla fine dell'esercizio annuale di amministrazione condominiale si trovino ad affrontare pretese economiche dell'amministratore non preventivamente concordate. Tale finalità risultano appieno soddisfatte con l'indicazione dell'ammontare complessivo annuo del compenso da ritenersi concordato in relazione all'attività dell'amministratore connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti secondo le sue attribuzioni (art. 1130 c.c.). (L'analiticità di cui parla l'art. 1129 c. 14 c.c., fa -appunto – riferimento n.d.r.) alla necessità di un'indicazione chiara di quanto i condomini andranno a sostenere a titolo di spese per il compenso per l'attività prestata dall'amministratore circoscritta ai compiti lui per legge demandati, salvo deliberazioni assembleari che conferiscano all'amministratore ulteriori compiti esorbitanti dall'attività ordinaria predetta".

Si conferma – poi – la correttezza della decisione di merito relativamente "all'indicazione nel consuntivo di gestione del compenso dell'amministratore maggiorato di IVA e cassa previdenza", poiché si tratta di "accessori previsti per legge che non costituiscono compenso e sono per altro predeterminati per legge". Ribadisce poi la Corte di Appello (con decisione, come si è detto, confermata dalla cassazione) che E ancora: "le fatture, i cui importi sono riportati nel consuntivo, emesse per spese vive per anticipazioni postali, pagamento del giardiniere ... trattasi di importi anticipati dall'amministratore per i quali sussiste ... obbligo di rimborso (art. 1720 c.c.). Con riferimento alla fattura n. (omissis) relativa all'onorario per la predisposizione ed invio CU 2016, va rilevato che si tratta di attività del commercialista che esula dai compiti dell'amministratore e va oltre agli adempimenti fiscali di cui al numero 5) dell'art. 1130 c.c.".

Precisa (a conferma di questa ricostruzione) la Corte:

- 1) al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste, dunque, in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come

parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto (Cass. n. 12927 del 2022)

- 2) ne segue che l'obbligo di "specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta (da svolgersi)", di cui all'art. 1129, comma 14, c.c., non impedisce alle parti del contratto di amministrazione condominiale di determinare la remunerazione non prestazione per prestazione, ma secondo un sistema globale, e cioè per tutte le attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. e in relazione alla durata annuale ex lege o all'eguale durata del rinnovo dell'incarico (art. 1129, comma 10, c.c.)
- 3) ove il compenso dell'amministratore di condominio sia assoggettabile all'IVA (perché si tratta di attività espletata con l'impiego di mezzi organizzati, rientrando tra le prestazioni di servizi di cui all'art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 633 del 1972, e non invece di attività ricadente nel rapporto di collaborazione coordinata e continuativa di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 597 del 1973: Cass. n. 756 del 2024), l'importo specificato ai sensi dell'art. 1129, comma 14, c.c. deve essere considerato come già comprensivo dell'imposta, salvo diverso accertamento della volontà delle parti operato dal giudice di merito (nel rispetto dell'interpretazione dettata dalla Corte di giustizia UE, sentenza 7 novembre 2013, n. C-249/12 e C-250/12; anche Cass. n. 3132 del 2018)
- 4) identico accertamento va svolto circa l'inerenza all'importo del compenso specificato nella delibera di nomina dell'amministratore di contributi previdenziali professionali (peraltro dovuti per i redditi direttamente riconducibili all'esercizio della professione) o di ritenuta d'acconto (ove si intenda il compenso erogato a prestatore di lavoro autonomo), senza che la specificazione di tali accessori incida sulla validità della deliberazione agli effetti dell'art. 1129, comma 14, c.c.
- 5) è altrettanto estraneo all'ambito di operatività dell'art. 1129, comma 14, c.c. il credito dell'amministratore di condominio per il recupero delle somme anticipate, ai sensi dell'art. 1720 c.c., che è cosa distinta dal compenso che gli spetta per l'attività svolta
- 6) interessantissima, ultima, precisazione: sebbene, poi, l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dalle attribuzioni ex art. 1130 c.c., debba ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta la gestione annuale, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera ed anche in sede di approvazione del rendiconto, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria (nella specie, dice la Corte, si trattava di compensi per assistenza fiscale e commerciale fornite ai condomini, estranee

agli adempimenti dovuti in forza del rapporto di amministrazione ex art. 1130 n. 5 c.c. (si cita, a conforto, Cass. n. 5014 del 2018; n. 3596 del 2003).

A conclusione (e sintesi) di quanto fin qui esposto, va evidenziato il rilievo che la Cassazione attribuisce (contestualmente, almeno implicitamente, definendo l'ambito di diligenza richiesto all'amministratore) all' effettiva realizzazione dell' interesse del condominio, come parametro di valutazione della legittimità del compenso: Cassazione civile sez. II, 16/03/2023, n.7615 è così massimata: Nel caso in cui alcuni condomini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti, in ordine (ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condomini di analoghe dimensioni) se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica. Si precisa in motivazione (introducendo un interessante parallelismo tra eccesso di potere e definizione del compenso "equo") : L'impugnativa della delibera assembleare per vizio di eccesso di potere, vizio che si caratterizza per il perseguimento da parte della maggioranza di interessi non aderenti a quelli del condominio e vantaggiosi solo per alcuni dei partecipanti o di terzi, impone al giudice di verificare se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al condominio, deviando dall'interesse della compagine condominiale, arrecando pregiudizio ai suoi partecipanti. In particolare, nel caso in cui alcuni condomini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti, in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condomini di analoghe dimensioni, se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica (Cass. n. 15492 del 2007, a proposito della delibera determinativa del compenso di amministratore di società).

3) COME PROVARE IL DOVUTO: COMPENSI ED ANTICIPAZIONI

Avere un diritto e non poterlo provare è come non averlo. Per questo ritengo particolarmente interessante questa prospettiva, volta al problema dell'accertamento istruttorio del diritto, soprattutto nella prospettiva (che risulta dal tenore testuale della norma e che – in parte - abbiamo poco sopra richiamato, della differenziazione lessicale tra compenso (espressamente menzionato dall'art. 1129 co.

XIV c.c.) e rimborso spese de anticipazioni (non contemplate, né punto colà citate, ma – a ben vedere – riconducibili alla “costituzione dei mezzi necessari per l’esecuzione del mandato”, di cui parla l’art. 1719 c.c. ed al “rimborso delle anticipazioni” di cui parla l’art. 1720 c.c., distinguendolo dal “compenso che gli spetta”).

La questione restituzione anticipazioni, del resto, va letta alla luce della disciplina (residuale, rispetto a quella che caratterizza il contratto di amministrazione) del mandato.

La giurisprudenza di merito offre illuminanti spunti. Tribunale Roma sez. V, 14/11/2023, n.16449 sinteticamente ricorda che la prova degli esborsi effettuati grava sull’amministratore di condominio e deve ritenersi non provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intelleggibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l’approvazione da parte dell’assemblea condominiale del rendiconto consuntivo.

È - del resto – pratica applicazione del principio (ormai definitivamente accolto) in forza del quale non basta che sia dimostrato uno sbilanciamento tra entrate ed uscite per ritenere provato che l’amministratore ha conferito la differenza, dovendosi, per contro, verificare l’effettività della spese e che il conferimento risulti contabilmente documentato e ritenuto congruo dall’assemblea. Il Tribunale Napoli sez. VI, 31/01/2023, n.1072 è ancora più esplicito. Il credito dell’amministratore per il recupero del compenso ad esso spettante e delle somme anticipate nell’interesse del condominio si fonda, ai sensi dell’art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza intercorrente con i condomini. In particolare, per ciò che concerne le anticipazioni di spesa eseguite per conto del condominio, l’amministratore, ai sensi dell’art. 2697 c.c., ha l’onere di precisare esattamente i pagamenti effettuati e l’inerenza alle obbligazioni da lui legittimamente contratte. Ciò in quanto l’amministratore - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 c.c. in tema di lavori urgenti – non gode di un generale potere di spesa spettando all’assemblea tanto l’approvazione del conto consuntivo quanto la valutazione circa l’opportunità delle spese sostenute dall’amministratore (si cita, a conforto, Cass. sent. n. 14197/2011; Cass. sent. n. 18084/2014 e Cass. sent. n. 454/2017).). Spetta, infatti, all’assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l’opportunità delle spese sostenute dall’amministratore”, Ricorda il giudice partenopeo che, per la giurisprudenza di legittimità, poiché “il credito dell’amministratore per il recupero del compenso che gli spetti e delle somme anticipate nell’interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.p.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini” è l’amministratore che agisce in giudizio fornire la dimostrazione dei fatti che costituiscono il fondamento di tali pretese” (Cass. Sez. 2, 26/02/2019, n. 5611;

Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498; Cass. Sez. 6, 15/12/2020, n. 28509; Cass. Sez. 2, 04/10/2005, n. 19348).

Un onere, si precisa, con una decisione che ha un' immediata rilevanza pratica, che si deve coordinare con la particolare natura dell'incarico gestorio svolto. Quindi, è il professionista che ha l' onere di precisare

- 1) quali pagamenti abbia effettuato
- 2) di dimostrare l'inerenza di essi ad obbligazioni da lui legittimamente contratte nell'interesse del condominio
- 3) che tali "impegni di spesa" sono rispettosi dei limiti dei suoi poteri o che sono stati concretizzati su autorizzazione dell'assemblea (eventualmente, mediante approvazione del conto preventivo in cui la relativa spesa figuri), ovvero che, ove assunti "d'iniziativa", hanno ottenuto la ratifica dell'assemblea.

Conformemente il giudice di legittimità.

Questa ricostruzione ha trovato conferma (e consacrazione) nella giurisprudenza di legittimità. Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, n.12931 così testualmente ricaviamo dalla massima (parimenti testualmente riprodotta in motivazione):

1. il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio si fonda, ex articolo 1720 del Cpc, sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini. Dunque (Cass. Sez. 2, 26 febbraio 2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498):
2. è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati,
3. spetta, di contro, ai condomini, quali mandanti (e quindi al condominio) e, come tali, tenuti a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, ed a corrispondere il compenso dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita
4. è poi specifica attribuzione dell'assemblea quella che si esterna nel potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali
5. solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio (aggiungiamo, che viene congruitato dall'assemblea) dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892)

6. l'amministratore del condominio, a seguito della conclusione dell'attività gestoria, è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c., a rimettere ai condomini tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dall'esercizio cui le somme si riferiscono (Cass. Sez. 2, 08/07/2021, n. 19436)

Risolutivamente: quasi come la definizione di precise linee-guida operative Cassazione civile sez. II, 16/09/2025, n.25315.

Il cessato amministratore chiedeva la condanna del condominio alla restituzione della somma asseritamente anticipata quale amministratore del Condominio durante la propria gestione, durata due esercizi, regolarmente approvati (e, perciò, congruiti) dall'assemblea condominiale con ben due delibere.

Pretesa che veniva contestata dal condominio convenuto, che allegava di aver – addirittura – sporto denuncia-querela nei confronti dell' amministratore cessato, a seguito di prelevamenti dal medesimo effettuati dal conto corrente postale del Condominio.

La difesa del condominio trovava accoglimento nei gradi di merito, ritenendo la Corte che il credito chiesto a rimborso, per essere considerato liquido ed esigibile, doveva esser verificato e “controllato” da parte dell'assemblea condominiale: ma l'esito positivo di tale controllo non poteva ritenersi implicitamente desumersi dall'approvazione del bilancio, peraltro contestato da alcuni condomini. Soprattutto perché il “bilancio” riportava un mero calcolo aritmetico relativo a costi sostenuti/quote incassate, inidoneo a provare il credito dell'amministratore.

Tuttavia, questo mero calcolo aritmetico (raffronto entrate-uscite) non risultava non era corroborato nessun verbale che attestasse che l'amministratore aveva anticipato le spese, né, tantomeno, erano stati allegati i documenti giustificativi degli esborsi sostenuti, difettava – inoltre - la prova attestante le anticipazioni di cassa asseritamente effettuate dal cessato amministratore, con l'indicazione della tipologia di spesa e del soggetto beneficiario, né erano state allegate le relative ricevute di pagamento, era priva di fondamento la domanda di rimborso delle anticipazioni.

Non pago di queste conclusioni, ricorreva per cassazione il cessato amministratore, ma il suo ricorso veniva rigettato.

La Corte – nel rigettare il ricorso affermando (e quasi testualmente riproducendo il percorso argomentativo sviluppato da Cass. n.12931/ 2022, corroborandolo con ulteriori richiami giurisprudenziali) – i principi appena sopra richiamati in tema di riparto dell'onere probatorio, si occupa – nel dettaglio- della prospettiva afferente l' efficacia probatoria dell 'approvazione el c.d. “bilancio”, richiamando il proprio – parimenti consolidato - orientamento (Cassazione civile sez. II, 10/02/2023, n.4179; Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153) sulla sostanziale irrilevanza – a' fini qui valorizzati –

dell'approvazione assembleare. Infatti: se anche si evidenzia in sede di approvazione un disavanzo tra le entrate e le uscite, ciò solo non permette di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate. Si precisa, risolutivamente, che l'approvazione del rendiconto recante un disavanzo tra le somme spese e quelle incamerate dal condominio per effetto dei versamenti eseguiti dai condomini o per altra causa, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente

Trascorre così la Corte a richiamare la propria giurisprudenza, per evidenziare l'irrelevanza di una serie di fattori (pur richiamati dall'amministratore ricorrente) inidonei a fondare il riconoscimento del diritto del cessato amministratore con riferimento alla richiesta di ristoro delle asserite anticipazioni. Dunque, a tal fine ribadisce la Corte che:

- a) (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153), il mero disavanzo di cassa non esclude che l'amministratore possa aver utilizzato provviste aliene di cui aveva soltanto la disponibilità, come ad esempio, da fondi derivanti da altra gestione
- b) (Cass. Civ., Sez. II, 23.7.2020, n.15702; Cass. Civ. Sez. II, 25.2.2020, n.5062) l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente, così come un pagamento parziale, a titolo di acconto di una maggiore somma, non costituiscono prove idonee del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili
- c) (Sez. 2, Sentenza n. 3892 del 14/02/2017), così definendosi i presupposti necessari per ritenere riconosciuto il credito restitutorio dell'amministratore: il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo

Quindi, una conclusione che è quasi un principio di diritto: non costituendo l'approvazione del rendiconto ricognizione del debito del condominio nei confronti dell'amministratore, era onere del predetto dare la prova dell'anticipazione di dette somme in favore del condominio.

Principio – lo ricordo conclusivamente – che trova conferma anche in altre pronunzie. Tra tutte ricordo (e richiamo) Cassazione civile sez. VI, 25/02/2020, n.5062 che esclude la possibilità di un'accettazione (e conseguente riconoscimento) per fatti concludenti. Questa la chiarissima massima: In tema di condominio, l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente così come un pagamento parziale, a titolo di acconto di una maggiore somma, non costituiscono prove idonee del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata.

Avv. Andrea ANDRICH